

Immobilienmarkt 2012 in großen deutschen Städten

Von Hans-Wolfgang Schaar

Zusammenfassung

Die Analyse für das Jahr 2012 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum) in 72 großen deutschen Städten. Erneut konnte das Meldesystem des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse verwendet werden, das für den Immobilienmarktbericht Deutschland implementiert wurde. Die seit 2011 gemeinsam erfolgende Untersuchung der Märkte in den östlichen und den westlichen Stadtbezirken Berlins und die damit erforderliche Zuordnung zur Untersuchungsregion Ost bewirken, dass die Langzeitreihen der vergleichenden Betrachtungen in den Regionen künftig neu aufgesetzt werden müssen. Der Vergleich mit früheren Jahren ist daher nicht mehr möglich.

Umsätze: Wie schon im Vorjahr zeigte sich der Immobilienmarkt 2012 differenziert. Zweistellig rückläufig waren die Umsätze der Baugrundgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, der Geschosswohnungsbau reduzierte sich nicht in gleichem Umfang und verzeichnete im Osten noch Zuwächse. Bebaute Grundstücke wurden insgesamt seltener gehandelt. Allein Wohnungseigentum verzeichnete bis auf den Norden der Republik Zuwächse. Der Geldumsatz insgesamt stieg um rd. 1 Mrd. Euro und damit um rd. 2 %.

Preise: Die Preisentwicklung verlief in den Untersuchungsregionen und Teilmärkten so uneinheitlich, dass eine zusammenfassende Aussage für die Regionen nicht möglich war. Insgesamt überwiegen die moderaten Preissteigerungen zwischen Null und 5 %. In einigen Städten hingegen sind Steigerungen bis zu 15 % und mehr verzeichnet worden.

Markt für Wohnen unter der Lupe

Der Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetags veröffentlicht seine jährliche Untersuchung über Entwicklungen und Preise auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums sowie Durchschnittspreise für modellhaft ausgewählte, standardisierte Immobilien. Die vorliegende Untersuchung knüpft an die Berichte der Vorjahre an. Diese wurden zuletzt unter <http://www.staedtetag.de/> Schwerpunkte – Fachinformationen – Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr veröffentlicht.

Alle Daten basieren auf den anonymisierten, aggregierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, denen an dieser Stelle für ihre freundliche Unterstützung gedankt sei. Die Datenerhebung erfolgte über ein für den Immobilienmarktbericht Deutschland (www.immobilienmarktbericht-deutschland.info) vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen eingerichtetes Online-Portal. Detaillierte Angaben zur örtlichen Marktsituation enthalten die von den jeweiligen Gutachterausschüssen herausgegebenen Grund-

stücksmarktberichte sowie für den jeweiligen Landesbereich die Grundstücksmarktberichte der in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse bzw. der in Hessen und im Saarland gebildeten Zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

Die mitgeteilten Auswertungsergebnisse sind Größenordnungen, die sich ausschließlich auf die untersuchten Städte beziehen. In deren Umland oder in anderen, nicht untersuchten Städten können hiervon zum Teil erheblich abweichende Marktverhältnisse vorliegen. Bei einigen Untersuchungsthemen vorhandene Abweichungen zwischen den im Untersuchungsjahr erneut erhobenen Vergleichszahlen für das Vorjahr und der Vorjahresdarstellung sind ohne Belang für die vorliegende Auswertung, da in die Aussagen zur Umsatzentwicklung nur die aktuelle Meldungen der jeweiligen Stadt für beide Jahre, in die Preisentwicklung nur Meldungen aus dem aktuellen Berichtsjahr Eingang finden.

Gliederung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Deutschland ist in folgende Regionen gegliedert:

- Nord = Große Städte in den westlichen Bundesländern nördlich der Linie Koblenz - Fulda (ohne Koblenz)
- Süd = Große Städte in den westlichen Bundesländern südlich der Linie Koblenz - Fulda (einschließlich Koblenz)
- Ost = Große Städte in den östlichen Bundesländern
- West = Große Städte in den westlichen Bundesländern unter Zusammenfassung der Regionen Nord und Süd
- Alle = Alle im Berichtsjahr mitwirkenden Städte

Reglung für Berlin

Bis 2010 einschließlich wurde das Stadtgebiet von Berlin entsprechend der ehemaligen Belegenheit im Ost- bzw. Westteil der östlichen bzw. der nördlichen Untersuchungsregion zugeordnet. Erstmals für das Untersuchungsjahr 2011 wurde nach Mitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin der **Immobilienmarkt in Berlin** zusammengefasst. Diese einheitliche Betrachtungsweise führt dazu, dass Berlin ab 2011 in Gänze der Region Ost zugeordnet wird. In der Konsequenz können alle sich auf die Regionen beziehende Untersuchungen nicht mehr mit den früheren Ergebnissen verglichen werden.



Abb. 1: Städte und Untersuchungsregionen
Neuregelung für Berlin beachten, s.o.

Abbildung 1 zeigt die Untersuchungsregionen und die räumliche Verteilung der um Mitwirkung gebetenen Städte.

Seit 2002 erfolgt parallel zu den Untersuchungen in diesen zum Teil seit Jahrzehnten definierten Regionen eine Zusammenschau auf der Basis der vom Bundesinstitut für

Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) laufend untersuchten Gliederung der siedlungsstrukturellen Gemeindetypen (vgl. u.a. www.bbr.bund.de – Raumbeobachtung). Alle Städte und Landkreise sind – ohne Unterscheidung nach ihrer Lage im Bundesgebiet – ausschließlich einem von 9 (früher 17) siedlungsstrukturellen Kreistypen zugeordnet. Unterschieden werden heute Agglomerationsräume (4 Untertypen), Verstädterte Räume (3 Untertypen) und Ländliche Räume (jeweils 2 Untertypen). Für einige Teiluntersuchungen bildete der Autor auf der Basis der Gliederung des BBSR 4 so genannte Auswertungstypen. Aufgrund der von BBSR vorgenommenen Umstufung einzelner Städte und der veränderten Einwohnerzahlen ergibt sich ab der Auswertung 2010 folgende Struktur:

- Typ A: 15 Kernstädte über 500 000 Einwohner
- Typ B: 20 Kernstädte bis 500 000 Einwohner sowie Oberzentren in hoch verdichteten Kreisen
- Typ C: 37 Städte in ländlichen Kreisen der Agglomerationsräume sowie Kernstädte und Mittelzentren der verstädterten Räume
- Typ D: 5 Ober- bzw. Mittelzentren in ländlichen Kreisen

Die Zuordnung zu den Auswertungstypen ist Spalte 3 der Tabelle 5 zu entnehmen. Die Anzahl der den Auswertungstypen zugeordneten Städte kann in Abhängigkeit von der Zahl der aktuell an der Untersuchung teilnehmenden Städte variieren.

Für 2012 liegen aus insgesamt 72 Städten Daten zum jeweiligen Grundstücksmarkt vor (Auflistung der Städte vgl. Tab. 9 und 12). Aus unterschiedlichen Gründen ist nicht in allen Fällen das komplette Datenspektrum abgedeckt.

Datenmaterial

Tabelle 1 gliedert die Datenbasis nach Objektarten. Keineswegs darf aus dem Vergleich dieser Tabelle mit der des Vorjahrs eine Umsatzentwicklung abgeleitet werden!

Tabelle 1: Die Datenbasis: Kauffälle 2012

Immobilienart	Nord	Süd	Ost	Alle
Unbebaute Wohngrundstücke	5.245	2.706	4.503	12.454
Bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum	68.633	58.827	41.399	168.859
davon: 1- und 2-Familienhäuser	19.705	8.703	6.900	35.308
Mehrfamilienhäuser	5.745	2.564	3.803	12.112
Wohnungseigentum	43.183	47.560	30.696	121.439
Insgesamt	73.878	61.533	45.902	181.313

Entwicklung der Teilmärkte

Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens liegen wie in den Vorjahren im Bestand, d.h. in den Teilmärkten der bebauten Wohngrundstücke und des Wohnungseigentums.

Abbildung 2 zeigt die Anteile der verschiedenen Teilmärkte der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke in den Städten auf der Basis der Anzahl abgeschlossener Kaufverträge. Eventuelle Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Vorjahres liegen in der Größenordnung eines Prozentpunktes und damit im Bereich üblicher Schwankungsbreiten bzw. sind rundungsbedingt.

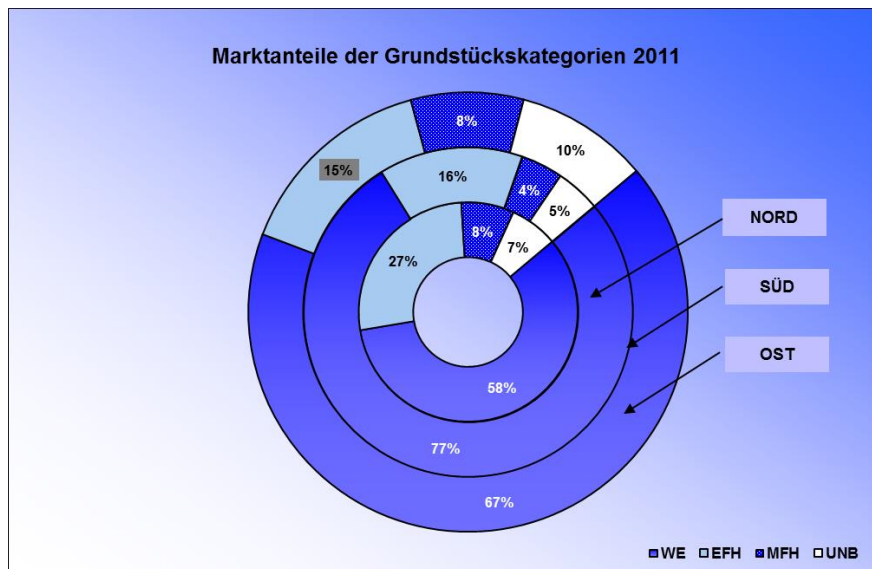


Abb. 2: Marktanteile der Grundstückskategorien

Kennzahlen

Die Tabellen 2a und 2 b stellen Kennzahlen des Immobilienmarktes dar. Sie wurden 2002 erstmalig definiert. Wegen der geänderten Zuordnung Berlins wurden die Werte für 2010 nachträglich neu berechnet. Auf eine grafische Darstellung der längerfristigen Entwicklung muss jedoch verzichtet werden; dies ist lediglich für die Auswertungstypen möglich, da beide Berliner Stadtgebiete dem Typ A zugerechnet waren. Zu Vergleichszwecken ist das Untersuchungsergebnis sowohl für die traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen dargestellt.

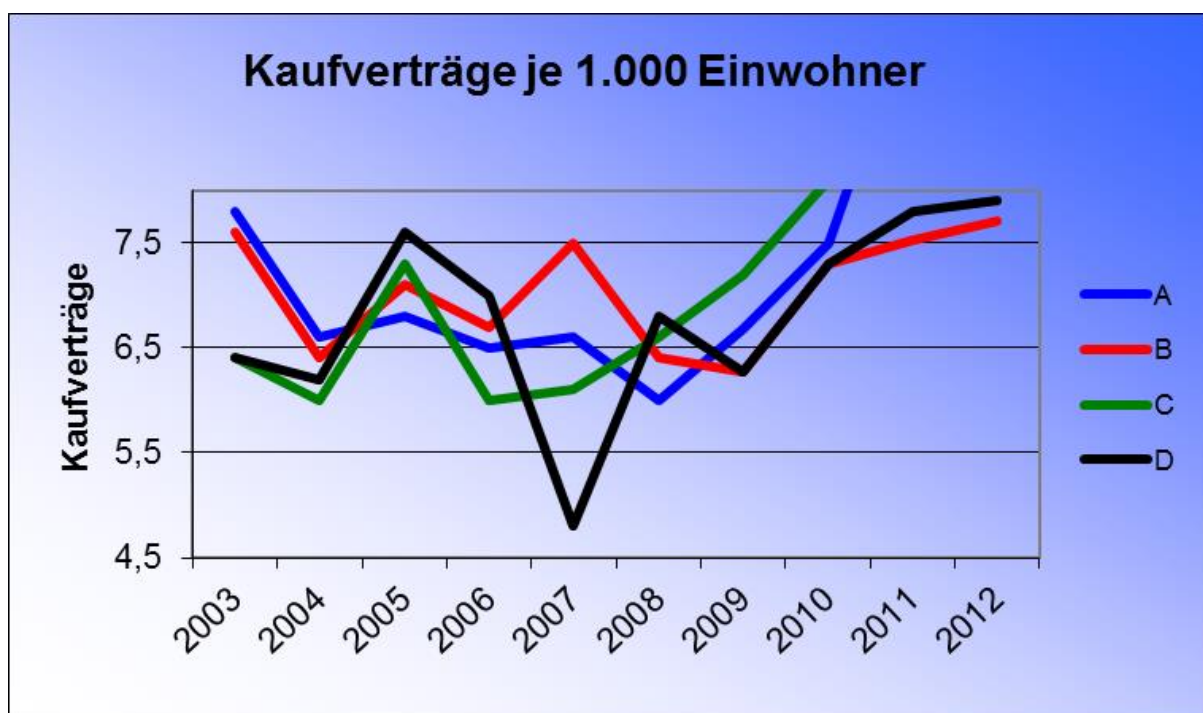
Tabelle 2 a: **Kennzahlen in den Regionen (neu berechnet)**

Region	Kaufverträge je 1.000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1.000 Euro]		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Nord	8,0	8,5	7,5	1.400	1.420	1.219	181	171	166
Süd	10,6	12,6	6,9	2.351	2.653	1.938	224	216	207
Ost	6,3	7,4	5,7	1.006	1.149	794	151	145	139

Tabelle 2 b: **Kennzahlen in den Auswertungstypen**

Auswertungstyp	Kaufverträge je 1.000 Einwohner			Geldumsatz je Einwohner [Euro]			Geldumsatz je Kaufvertrag [1.000 Euro]		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
A	8,1	9,8	7,5	2.285	2.261	1.798	280	234	237
B	7,7	7,5	7,3	1.494	1.418	1.329	190	183	178
C	9,0	9,3	8,1	1.491	1.273	1.167	159	131	145
D	7,9	7,8	7,3	1.141	1.211	968	135	150	122

Die nachstehenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung der Kennzahlen sowohl in den traditionellen Regionen als auch für die Auswertungstypen.



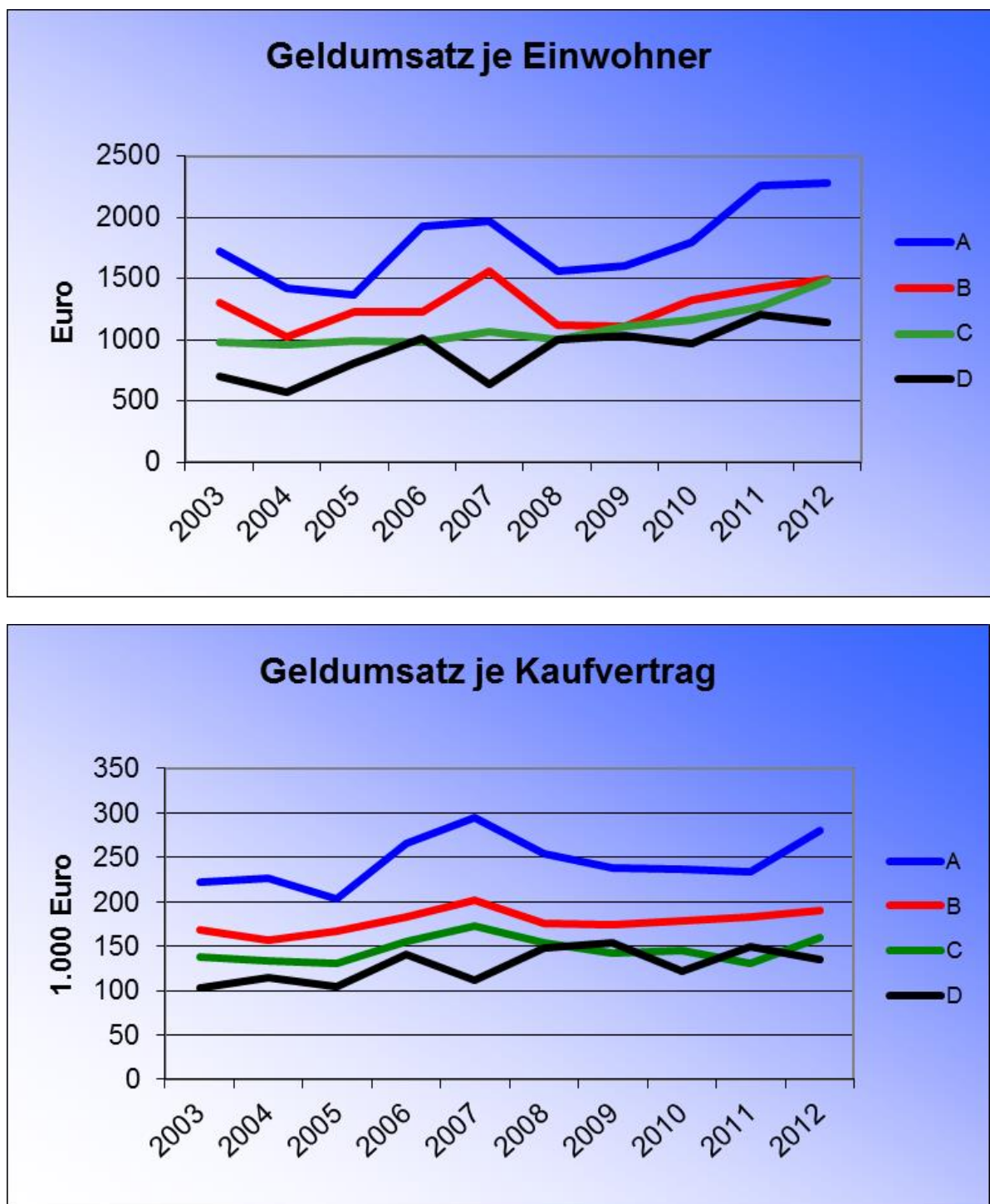


Abb. 2: Kennzahlentwicklung in den Auswertungstypen

Teilmarkt Wohnungseigentum

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden. Umwandlungen sind Objekte, die ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung veräußert werden. Weiterverkäufe umfassen jede weitere Veräußerung von Wohnungen beider Gruppen. Mancherorts ist das Preisniveau umgewandelter Wohnungen niedriger als das Niveau der Weiterverkäufe originärer Eigentumswohnungen. Bis 2009 wurden in der Berichtsregion Ost aufgrund der abweichenden Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten sanierte, aus Mietwohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen sowie teilsanierte Eigentumswohnungen im komplexen Wohnungsbau untersucht. Diese Objektart gelangt jedoch nur noch vereinzelt zum Verkauf, so dass diese Untersuchung 2010 eingestellt wurde.

In der Regel leicht identifiziert werden können Kaufverträge über Erstverkäufe von Wohnungseigentum. Daher werden in der diesbezüglichen Analyse alle entsprechenden Mitteilungen verwendet. Die Identifizierung der Kaufverträge über Umwandlungen und Weiterverkäufe ist bisweilen mühsam und erfordert weitere Arbeiten, die von einigen Geschäftsstellen wegen ihrer geringen personellen Ressourcen nicht oder nur eingeschränkt geleistet werden können. Daher werden im Interesse einer höheren Aussagekraft nur Meldungen aus Städten berücksichtigt, in denen mindestens 85 % aller Kauffälle über Wohnungseigentum den jeweiligen Kategorien zugeordnet worden sind. Tabelle 3 zeigt die Verteilung der Kauffälle des gesamten Teilmarktes auf die Untergruppen. Im Vergleich mit Vorjahresdarstellungen können kleinere Abweichungen auftreten, die durch die unterschiedliche Zahl der Meldungen zur jeweiligen Kategorie erklärbar sind. Angegeben sind die Mediane. Für 2011 haben lediglich 43 der 68 mitwirkenden Städte eine entsprechende Differenzierung vorgenommen. Die Abweichung vom Median kann beträchtlich sein.

*Tabelle 3: Teilmarkt Wohnungseigentum -
Marktanteile der Untergruppen in % (Medianwerte)*

Jahr	Erstverkäufe				Weiterverkäufe				Umwandlungen			
	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle	Nord	Süd	Ost	alle
2010	11	20	11	14	80	71	60	73	9	10	25	12
2011	11	21	17	11	74	63	63	72	6	4	7	6
2012	12	18	19	16	78	70	66	76	6	13	8	7
Median	11	20	17	14	78	70	63	73	6	10	8	7

Umsatzentwicklungen

Für diese Auswertung werden nur Städte berücksichtigt, aus denen zum aktuellen Berichtsstichtag entsprechende Angaben für das Untersuchungsjahr und für das Vorjahr vorliegen. Die Entwicklung in den einzelnen Städten kann von der für die gesamte Region ermittelten durchschnittlichen Entwicklung deutlich abweichen.

In Tabelle 4 sind die Umsatzentwicklungen in den Regionen dargestellt. Grundlage für diese Angaben ist jeweils die unbereinigte Summe der in den Städten registrierten Kauf-fallzahlen. In den einzelnen Städten können von der generellen regionalen Entwicklung abweichende Verhältnisse vorliegen. Einzelergebnisse zeigt die Tabelle 5.

Tabelle 4: Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten in % gegenüber dem Vorjahr

Region	Nord	Süd	Ost	Alle
Grundstücksart				
Unbebaute Grundstücke				
Individuelle Bauweise	- 17	- 10	- 13	- 14
Geschosswohnungsbau	- 4	- 7	+ 4	- 7
Bebaute Grundstücke				
1- und 2-Familienhäuser	- 5	+ 2	- 3	- 3
Mehrfamilienhäuser	- 7	- 3	- 5	- 4
Wohnungseigentum	- 3	+ 3	+ 6	+ 2

Tabelle 5: Umsätze unbeauter und bebauter Grundstücke 2012 und 2011 (Kauffälle)

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Region NORD											
Aachen	B	85	112	10	12	413	465	201	214	1.335	1.237
Bielefeld	B	148	166	20	24	667	427	173	174	1.024	998
Bochum	B	43	79	9	6	506	507	214	204	860	971
Bonn	B	72	81	22	35	710	774	137	174	1.918	1.945
Braunschweig	C	184	181	27	27	647	611	93	92	1.363	1.263
Dortmund	A	261	321	28	20	987	1.040	281	356	1.603	1.733
Duisburg	B	82	82	14	19	954	1.071	395	412	1.106	1.167
Düsseldorf	A	41	69	42	32	740	779	220	284	3.753	3.704
Emden	C	107	67	1	2	368	370	17	14	309	311
Essen	A	70	83	22	27	926	914	303	314	1.951	1.702
Flensburg	D	59	111	1	13	283	305	52	96	363	463
Gelsenkirchen	B	54	81	3	7	413	455	276	284	525	524
Göttingen	C	71	81	22	16	278	263	58	51	638	685
Hagen	B	115	125	8	3	305	282	177	182	479	419
Hamburg	A	601	684	165	172	1.774	1.769	402	421	5.497	5.822
Hannover	A	224	208	22	26	899	1.018	207	238	2.782	2.695
Kassel	C	86	86	--	--	374	374	69	69	808	808
Kiel	C	84	147	25	13	430	532	81	129	928	1.000

**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung
Immobilienmarkt 2012 in großen deutschen Städten**

Stadt	Typ	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
		individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Köln	A	266	320	57	95	1.750	1.913	663	753	6.258	6.637
Krefeld	B	71	108	8	10	742	750	353	347	823	940
Leverkusen	B	142	139	9	10	396	450	63	68	604	554
Lübeck	C	150	203	14	16	678	826	106	125	527	629
Münster	C	276	379	33	32	622	735	65	71	1.519	1.683
Neuss	B	68	83	5	3	422	511	64	72	573	497
Oldenburg	C	312	348	60	43	676	715	74	110	1.036	1.036
Osnabrück	C	289	239	3	8	408	521	106	101	653	748
Paderborn	C	141	196	33	33	312	365	102	84	661	759
Remscheid	B	48	36	7	11	251	263	60	75	304	389
Siegen	C	45	90	20	15	327	294	80	64	275	256
Solingen	B	78	91	19	9	408	404	189	162	427	498
Wolfsburg	C	182	387	11	4	428	406	13	8	562	449
Region SÜD											
Augsburg	C	120	150	--	--	519	--	106	--	3.168	--
Darmstadt	B	80	98	7	7	229	207	48	55	874	972
Frankfurt (Main)	A	132	127	54	34	721	753	370	403	4.394	4.445
Freiburg	C	53	63	8	21	214	282	65	68	1.688	2.090
Heidelberg	C	37	85	8		238	254	62	61	951	1.008
Heilbronn	C	64	75	16	22	279	310	85	57	974	1.058
Kaiserslautern	C	63	113	2	6	292	279	50	50	468	558
Karlsruhe	B	215	176	16	25	491	548	70	76	1.854	1.994
Koblenz	C	20	49	0	5	201	272	78	99	572	568
Konstanz	C	42	28	6	8	70	85	31	40	708	873
Landshut	C	133	--	23	--	177	--	24	--	807	--
Ludwigshafen	B	87	134	5	4	360	395	115	97	1.213	991
Mannheim	B	62	52	4	5	419	475	151	137	2.183	2.183
München	A	501	571	81	87	1.118	1.268	171	203	12.502	14.574
Nürnberg	A	115	159	25	25	751	770	179	192	3.838	3.673
Pforzheim	C	95	130	12	18	213	236	68	70	786	749
Regensburg	C	41	99	22	19	246	244	74	113	1.839	1.741
Saarbrücken	B	89	33	1	--	468	396	184	140	815	804
Stuttgart	A	82	181	49	62	644	738	397	465	4.183	4.309
Trier	D	64	42	8	8	248	255	42	84	938	817
Ulm	C	79	95	9	8	200	237	39	45	693	816
Wiesbaden	B	95	88	20	42	290	310	113	76	1.768	1.696
Worms	C	56	48	5	2	315	231	42	55	344	383
Region OST											
Berlin	A	1.009	1.359	306	383	3.265	3.316	1.653	1.887	18.769	16.900
Brandenburg	C	94	98	22	14	119	114	46	37	39	30
Chemnitz	C	228	222	22	35	242	230	220	214	872	851
Cottbus	C	95	95	28	22	143	120	30	26	121	85
Dessau	D	51	63	14	9	287	307	55	41	117	82
Dresden	A	348	346	100	66	446	456	232	215	3.512	4.326
Erfurt	C	230	251	23	11	287	264	148	138	806	916
Frankfurt (Oder)	C	63	59	15	4	48	61	8	23	16	47
Gera	C	84	53	5	7	134	127	60	78	264	197
Halle (Saale)	C	198	122	70	105	216	213	160	163	624	270
Jena	C	159	201	12	18	125	133	42	45	369	420
Leipzig	A	365	366	78	80	455	532	707	604	2.874	2.628
Magdeburg	C	243	255	36	19	295	309	141	118	783	729
Potsdam	B	216	196	38	42	319	296	67	65	587	460
Rostock	C	123	318	19	61	197	204	55	54	643	650
Schwerin	D	147	147	12	15	142	106	78	77	223	146
Wismar	D	50	94	--	--	75	93	29	43	77	127
Berlin	A	1.009	1.359	306	383	3.265	3.316	1.653	1.887	18.769	16.900

-- = keine Angabe

Flächenumsatz bei unbebauten Wohnungsbaugrundstücken

Im Teilmarkt der Wohnungsbaugrundstücke wurden insgesamt rd. 1.126 ha Fläche in 12.454 Kaufverträgen umgesetzt. Davon entfielen rd. 463 ha auf die nördliche, rd. 257 ha auf die südliche und rd. 441 ha auf die östliche Region. Etwa 70 % der verkauften Fläche betraf Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Nord: 73 %, Süd: 61 %, Ost: 71%). Zur Durchschnittsgröße der einzelnen Bauplätze werden nähere Aussagen im Kapitel „Höhe der Baulandpreise“ getroffen.

Insgesamt hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % verringert. Der Umsatz für individuelle Baugrundstücke sank um rd. 6 %, der Umsatz für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus um rd. 2 %.

Beim Vergleich mit Vorjahreszahlen ist die variierende Anzahl der Berichtsstädte zu berücksichtigen.

Geldumsätze

Zu den Auswertungen wurden lediglich die Städte herangezogen, die sowohl für das Berichtsjahr als auch für das Vorjahr entsprechende Zahlen aus allen Teilmärkten mitteilten. Die in den Tabellen 6 und 7 enthaltenen Summen stellen folglich keineswegs die tatsächliche Summe aller erzielten Kaufpreise dar!

Die Verteilung auf die Regionen und Teilmärkte zeigen Tabelle 6a sowie Abbildung 3. Tabelle 6b analysiert Zuwächse und Verluste in den Regionen und Teilmärkten. Systematisch unzulässig ist der direkte Vergleich der Vorjahreszahlen mit den aktuellen Auswertungen; durch die in jedem Jahr möglicherweise andere Zusammensetzung der berichtenden Städte kann die Summe der Geldumsätze verändert sein. Innerhalb der Auswertung eines Jahres ist dieses Problem unbeachtlich, da nur Städte einbezogen werden, in denen für beide Jahre entsprechende Daten vorliegen.

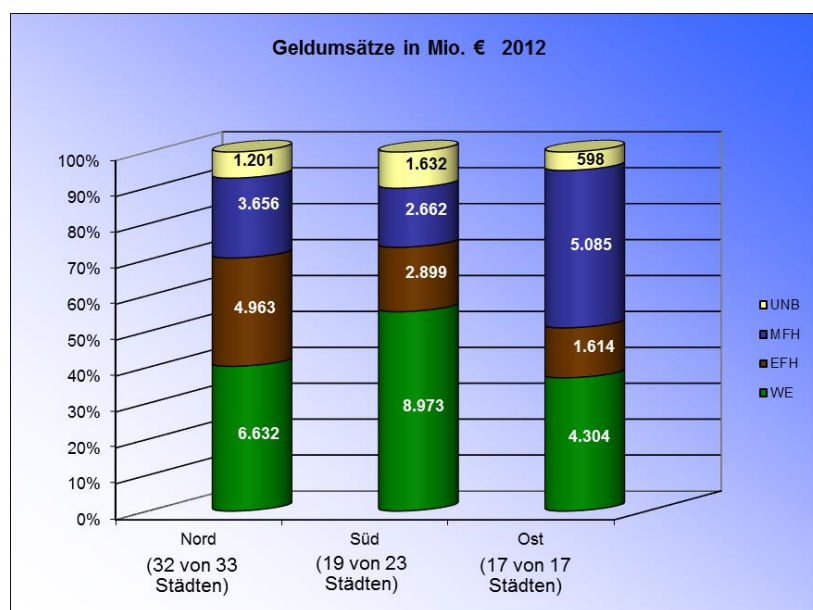


Abb. 3: Geldumsätze

Tabelle 6a: Geldumsätze 2012 in Mio. €

REGIONEN

Objektart	Region Anzahl	Nord 32	Süd 19	Ost 17	Summe 68	%
Baugrundstücke		1.201,4	1.631,8	597,9	3.431,1	7,8
1-u. 2-Familienhäuser		4.962,6	2.898,7	1.613,6	9.474,9	21,4
Mehrfamilienhäuser		3.656,3	2.661,9	5.084,7	11.402,9	25,8
Wohnungseigentum		6.632,3	8.972,6	4.303,6	19.908,5	45,0
Summe		16.452,6	16.165,0	11.599,8	44.217,4	100,0

Tabelle 6b: Veränderungen der Geldumsätze

REGIONEN

	Mio. Euro				%			
	Nord	Süd	Ost	Summe	Nord	Süd	Ost	Alle
Baugrundstücke	-97,9	103,2	-110,3	-105,0	-7,5	6,8	-15,6	-3,0
1-u. 2-Familienhäuser	-38,3	94,5	10,3	66,5	-0,8	3,4	0,6	0,7
Mehrfamilienhäuser	-191,9	35,9	415,3	259,3	-5,0	1,4	8,9	2,3
Wohnungseigentum	105,6	27,0	597,9	730,5	1,6	0,3	16,1	3,8
SUMME	-222,5	260,6	913,2	951,3	-1,3	1,6	8,5	2,2

Nicht berücksichtigt sind städteübergreifende Verkäufe von Immobilienbeständen innerhalb eines Kaufvertrags; die hierin getätigten Umsätze können mangels detaillierter Kaufpreiszurordnung in den Kaufverträgen in den Statistiken der örtlichen Gutachterausschüsse nicht erfasst werden. Allenfalls werden diese Umsätze in den Grundstücksmarktbericht häufig nachrichtlich aufgeführt und in den Berichten der Oberen Gutachterausschüsse zusammengefasst, wie dies in Nordrhein-Westfalen geschieht.

Tabelle 6b: Prozentuale Entwicklung der Geldumsätze in den Städten

< -30 %	- 30 bis - 15 %	- 15 bis ± 0 %	± 0 bis + 15 %	+ 15 bis + 30 %	> + 30 %
Frankfurt (O.)	Flensburg Remscheid Kiel Lübeck Chemnitz	Koblenz Osnabrück Konstanz Dessau Wuppertal Duisburg Rostock Freiburg Ulm Neuss Gelsenkirchen Krefeld Jena Hannover Bochum Bonn Oldenburg Solingen Köln	Hamburg Schwerin Gera Paderborn Pforzheim Siegen Dresden Worms Heilbronn Göttingen Erfurt Frankfurt (Main) Mannheim Leverkusen Essen Berlin Potsdam Wolfsburg Hagen	Braunschweig Regensburg Brandenburg Wiesbaden Bielefeld Magdeburg Leipzig Ludwigshafen	Cottbus Halle (Saale)

Tabelle 6b: Prozentuale Entwicklung der Geldumsätze in den Städten

< -30 %	- 30 bis - 15 %	- 15 bis ± 0 %	± 0 bis + 15 %	+ 15 bis + 30 %	> + 30 %
		Münster	Emden		
		Stuttgart	Düsseldorf		
		Darmstadt	Trier		
		Aachen	Nürnberg		
		Dortmund			
		Kaiserslautern			
		München			
		Karlsruhe			

Innerhalb der Spalten sind die Städte nach aufsteigenden Umsatzentwicklungen geordnet. Zu beachten ist, dass in den Städten das Niveau der Umsätze höchst unterschiedlich ist und kleine absolute Veränderungen bei niedrigem Gesamtniveau bereits eine hohe prozentuale Veränderung ergeben. Für die nicht aufgeführten Städte war die Ermittlung der Veränderungen aufgrund fehlender Angaben nicht möglich.

Zum Vergleich sind in der Tabelle 7 die Umsatzdaten für die Gliederung nach Auswertungstypen angegeben.

Tabelle 7a: Geldumsätze 2012 in Mio. €

Auswertungstypen

Typ	A	B	C	D	Summe	%	
Objektart	Anzahl	13	20	34	5		72
Baugrundstücke		2.497,2	389,0	514,9	31,7	3.432,8	7,8
1-u. 2-Familienhäuser		5.194,6	2.247,7	1.826,9	162,1	9.431,3	21,3
Mehrfamilienhäuser		8.933,6	1.409,5	935,1	79,6	11.357,8	25,7
Wohnungseigentum		14.247,6	2.583,7	2.913,3	209,3	19.953,9	45,2
Summe		30.873,0	6.629,9	6.190,2	482,7	44.175,8	100,0

Tabelle 7b: Veränderungen der Geldumsätze

Auswertungstypen

Typ	Mio. Euro					%			
	A	B	C	D	Summe	A	B	C	D
Objektart									
Baugrundstücke	13,2	-34,7	-72,2	-3,8	-97,5	0,5	-8,2	-12,3	-10,7
1-u. 2-Familienhäuser	206,2	-72,2	-57,6	1,3	77,7	4,1	-3,1	-3,1	0,8
Mehrfamilienhäuser	231,2	46,9	-40,6	-37,7	199,8	2,7	3,4	-4,2	-32,1
Wohnungseigentum	536,9	112,7	42,6	26,1	718,3	3,9	4,6	1,5	14,2
Summe	987,5	52,7	-127,8	-14,1	898,3	3,3	0,8	-2,0	-2,8

Preisentwicklung

Nicht beibehalten werden kann die bisherige Darstellung der Preisentwicklung: Die Datenerhebung hierfür erfolgt neuerdings ausschließlich in den in Tabelle 8 dargestellten Stufen, während zuvor absolute Zahlen erhoben wurden. Außerdem können nach dem Wechsel in der Zuordnung der gesamten Stadt Berlin (nunmehr Untersuchungsregion Ost) die bisherigen Zeitreihen/Grafiken nicht fortgeführt werden. Es ist beabsichtigt, die

Zeitreihen für die neugestalteten Regionen neu zu berechnen. Die Preisentwicklung für die einzelnen Städte ergibt sich aus Tabelle 10.

Berücksichtigt wurden Meldungen aus Städten, die für das Berichtsjahr in der jeweiligen Kategorie Angaben zur Preisentwicklung und zur Anzahl der Kaufverträge machten. Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum wurde als nach Kaufverträgen gewichteter Mittelwert aus den Preisentwicklungen der Unterkategorien ermittelt.

Tabelle 8: Häufigkeit der Angaben zur Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr (unbebaute Grundstücke)

		Nord		Süd		Ost		Alle	
Tendenz		Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.	Ind.	Gesch.
Steigend ↗		17	10	13	9	8	9	38	27
Gleichbleibend →		9	8	3	3	5	3	17	13
Sinkend ↘		3	3	1	1	3	1	7	6
Keine Angabe		2	9	4	4	1	4	7	18

Ind. Individuelle Bauweise
Gesch. Geschosswohnungsbau

Eine Gesamtpreisentwicklung für bebaute Grundstücke in den Untersuchungsregionen konnte heuer nicht ermittelt werden, da die Entwicklungen in den einzelnen Städten eine Zusammenfassung nicht zuließen. Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum wird aus den Einzelangaben zu den Teilmärkten „Erstverkauf nach Neubau“, „Erstverkauf nach Umwandlung“ und „Weiterverkauf“ ermittelt. Sie ergibt sich aus dem nach der Anzahl der Kaufverträge gewichteten Mittelwert der Preisentwicklung in diesen Teilmärkten. Soweit nicht für alle Teilmärkte entsprechende Angaben mitgeteilt wurden, erfolgt keine Berechnung. Einen Überblick gibt die nachfolgende Tabelle 9:

Tabelle 9: Preisentwicklungstendenzen bebauter Grundstücke

Kategorie	Nord	Süd	Ost
1- und 2-Familienhäuser	min. -3%, max. +11% Median +3% Polarisierung: um +10% in GE, KS, MS <0% in DO, SI	min. 0%, max. +15% Median +5% starke Polarisierung: um +10% und mehr in F, KA, KN, MA 0 bis +5% in DA, HN, KL, S, TR, WI, WO	min. -3%, max. +14% Median +4% Polarisierung: um +15% in MD, +7-9% in DD, G, HAL übrige Städte mit Angabe -3 bis +5%
Mehrfamilienhäuser	min. -3%, max. +9% Median +2% Mittelwert ohne D, KS +1%	min. -5%, max. +15% Median +5% Polarisierung: >+8% F, KA, KN, N, übrige Städte mit An- gabe 0 bis +6%	min. -2%, max. +58% Median +3% Polarisierung: >+10% in DD, EF, G, übrige Städte mit An- gabe -2 bis +5%
Wohnungseigentum	min. +1%, max. +7% Median +4% gewogenes Mittel +3%, relativ gleichmäßig	min. 0%, max. +12% Median +6% Polarisierung: >9% in KN, M, TR, übrige Städte mit An- gabe 0 bis +6%	min. -4%, max. +7% Median +4% gewogenes Mittel +3% (ohne MD), relativ gleichmäßig

Tabelle 10: Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke 2012

Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2- Fami-lienhäuser		Mehrfamilien-häuser		Wohnungs-eigentum *)	
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Region NORD										
Aachen	→	85	↗	10	2	413	5	201	3	1.335
Bielefeld	↗	148	↗	20	--	667	--	173	5	1.024
Bochum	↘	43	↘	9	3	506	-3	214	--	860
Bonn	↗	72	↗	22	--	710	--	137	--	1.918
Braunschweig	↗	184	↗	27	--	647	--	93	--	1.363
Dortmund	↗	261	↘	28	-1	987	0	281	--	1.603
Duisburg	→	82	→	14	--	954	--	395	4	1.106
Düsseldorf	↗	41	↗	42	4	740	8	220	8	3.753
Emden	→	107	•	1	6	368	--	17	--	309
Essen	→	70	→	22	--	926	--	303	--	1.951
Flensburg	↗	59	•	1	3	283	--	52	--	363
Gelsenkirchen	↘	54	↘	3	11	413	-2	276	2	525
Göttingen	↗	71	•	22	0	278	1	58	--	638
Hagen	↗	115	↗	8	2	305	2	177	4	479
Hamburg	•	601	•	165	--	1.774	--	402	--	5.497
Hannover	↗	224	↗	22	5	899	3	207	--	2.782
Kassel	•	86	•	0	9	374	9	69	7	808
Kiel	•	84	•	25	--	430	--	81	--	928
Köln	↗	266	↗	57	--	1.750	--	663	--	6.258
Krefeld	↗	71	→	8	--	742	--	353	--	823
Leverkusen	→	142	→	9	--	396	--	63	--	604
Lübeck	↗	150	↗	14	5	678	5	106	4	527
Münster	↗	276	↗	33	8	622	8	65	--	1.519
Neuss	↗	68	•	5	1	422	--	64	--	573
Oldenburg	↗	312	•	60	--	676	--	74	--	1.036
Osnabrück	↗	289	•	3	--	408	--	106	--	653
Paderborn	↗	141	•	33	3	312	--	102	7	661
Remscheid	↘	48	→	7	1	251	-3	60	--	304
Siegen	→	45	→	20	-3	327	--	80	--	275
Solingen	→	78	→	19	--	408	--	189	--	427
Wolfsburg	→	182	•	11	--	428	--	13	--	562
Wuppertal	→	61	→	9	2	611	0	451	1	1.719
Region SÜD										
Augsburg	↗	120	→	0	--	519	--	106	--	3.168
Darmstadt	•	80	•	7	0	229	0	48	6	874
Frankfurt (Main)	↗	132	↗	54	12	721	14,8	370	6	4.394
Freiburg	•	53	•	8	--	214	--	65	--	1.688
Heidelberg	•	37	•	8	--	238	--	62	--	951
Heilbronn	↗	64	→	16	5	279	5	85	3	974
Kaiserslautern	↗	63	→	2	5	292	5	50	--	468
Karlsruhe	↗	215	↗	16	10	491	8	70	--	1.854
Koblenz	↗	20	•	0	--	201	--	78	--	572
Konstanz	↗	42	↗	6	15	70	9,2	31	9	708
Landshut	•	133	•	23	--	177	--	24	--	807
Ludwigshafen	•	87	•	5	--	360	--	115	--	1.213
Mannheim	↘	62	↘	4	9	419	-4,6	151	6	2.183
München	↗	501	↗	81	--	1.118	--	171	12	12.502
Nürnberg	↗	115	↗	25	7	751	13	179	--	3.838
Pforzheim	→	95	•	12	--	213	--	68	--	786
Regensburg	↗	41	↗	22	--	246	--	74	--	1.839
Saarbrücken	•	89	•	1	--	468	--	184	--	815
Stuttgart	→	82	↗	49	5	644	6	397	4	4.183
Trier	↗	64	↗	8	0	248	5	42	9	938
Ulm	↗	79	↗	9	--	200	--	39	--	693
Wiesbaden	→	95	•	20	0	290	0,3	113	0	1.768
Worms	↗	56	•	5	5	315	0	42	3	344

Region Ost											
Stadt	Unbebaute Baugrundstücke				Bebaute Grundstücke						
	Individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Fami- lienhäuser		Mehrfamilien- häuser		Wohnungs- eigentum		
	Trend	Anzahl	Trend	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	
Berlin	•	1.009	•	306	--	3.265	--	1653	--	18.769	
Brandenburg	↗	94	↗	22	--	119	--	46	--	39	
Chemnitz	→	228	↗	22	2	242	--	220	5	872	
Cottbus	→	95	↘	28	--	143	-2	30	--	121	
Dessau	↗	51	•	14	1	287	--	55	--	117	
Dresden	→	348	↗	100	7	446	12	232	7	3512	
Erfurt	→	230	→	23	-3	287	18	148	4	806	
Frankfurt (Oder)	↗	63	•	15	--	48	--	8	--	16	
Gera	→	84	↗	5	7	134	58	60	--	264	
Halle (Saale)	↗	198	↗	70	9	216	1	160	--	624	
Jena	↗	159	→	12	0	125	0,7	42	0	369	
Leipzig	↗	365	•	78	--	455	--	707	--	2874	
Magdeburg	↗	243	↘	36	14	295	5	141	-4	783	
Potsdam	↘	216	↗	38	--	319	--	67	--	587	
Rostock	↘	123	↗	19	4	197	0	55	5	643	
Schwerin	↘	147	↗	12	3	142	5	78	0	223	
Wismar	↗	50	•	0	5	75	0	29	3	77	

Unbebaute Grundstücke

↗ Steigend → Gleichbleibend ↘ Sinkend • keine Angabe

Bebaute Grundstücke

-- = keine Angabe % = Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr in %

Anzahl = Anzahl der Kauffälle

Ähnlich inhomogen wie die Preisentwicklung bei den bebauten Grundstücken und bei Wohnungseigentum insgesamt sind die Verhältnisse in den Unterkategorien des Wohnungseigentums. Zusammenfassende Aussagen für die Regionen sind nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Tabelle 10 enthält entsprechende Angaben.

Tabelle 10: Preisentwicklungstendenzen Teilmärkte des Wohnungseigentums

Kategorie	Nord	Süd	Ost
Erstverkauf nach Neubau	Anzahl: 14 min. 0%, max. +20% Median +5% Polarisierung: um +20% in MS, KS 0-5% in AC, BI, BO, DU, HA, HL, NE, SI, W	Anzahl: 13 min. 0%, max. +15% Median +7% starke Polarisierung: um +15% M, N, TR 0 bis +5% in HN, MA, PF, S, WO	Anzahl: 11 min. -3%, max. +13% Median +4% Polarisierung: um +10% in C, EF, HAL, P, -3 bis +3% in CB, J, HRO und HWI
Erstverkauf nach Umwandlung	Anzahl: 10 min. -5%, max. +11% Median +3% Polarisierung: um +10% in BI, D, KS 0 bis -5% in AC, DU, GE, HA, HL	Anzahl: 10 min. -3%, max. +22% Median +4% Polarisierung: +22% in KN, +10% in DA 0 / -3% in WI / MA	Anzahl: 10 min. -8%, max. +26% Median +2% Polarisierung: >+20% in C, G 0 bis -8% in DD, J, HRO, MD
Weiterverkauf	Anzahl: 22 min. 0%, max. +9% Median und gewogenes Mittel um +5% > +5% in D, DU, GÖ, H, PB, SI um 0% in LEV, NE, W	Anzahl: 13 min. 0%, max. +11% Median +5% Polarisierung: um +10% in KN, M, MA übrige Städte 0 bis +7%	Anzahl: 12 min. -5%, max. +10% Median +2% +10% in DD <0% in HAL, MD, SN

Höhe der Baulandpreise

Für den Vergleich des Preisniveaus zwischen den Städten sind Angaben über Preise in der jeweils mittleren Wohnlage repräsentativ. Detaillierte Informationen bieten die bereits erwähnten Grundstücksmarktberichte der örtlichen sowie der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen. Für 2012 werden – wie bereits bis 2010 – wieder Gesamtkaufpreise für baureife, Reihenendhäusern oder Doppelhaushälften bebaubare Grundstücke erhoben. Die Städte werden mit den bekannten Kraftfahrzeugkennzeichen bezeichnet. Eine Übersicht findet sich in Tabelle 12.

Die ausgewählten Grundstückstypen sollen möglichst im gesamten Bundesgebiet typisch sein. Um die Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Mitwirkenden gebeten, alle Angaben auf einheitliche Parameter zu beziehen, auch wenn ausnahmsweise dieser spezielle Grundstückstyp im Untersuchungsjahr nicht gehandelt wurde. Alle Durchschnittspreise sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben.

Auf den hier untersuchten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus können Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser errichtet werden. Die Grundstücksfläche liegt per definitionem zwischen 250 und 500 m². Grundstücke für die Errichtung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind drei- bis fünfgeschossig bebaubar und – soweit wertrelevant – auf eine Geschossflächenzahl von 1,2 bezogen. Falls Daten zu dieser Grundstücksart nicht vorhanden sind, wurden ersatzweise Angaben zu Baugrundstücken für den frei finanzierten Mietwohnungsbau erhoben. Angegeben sind in Abbildung 8 jeweils die Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke (individuelle Bauweise) in den Städten. Tabelle 12 zeigt auch Gesamtkaufpreise für den Geschosswohnungsbau.

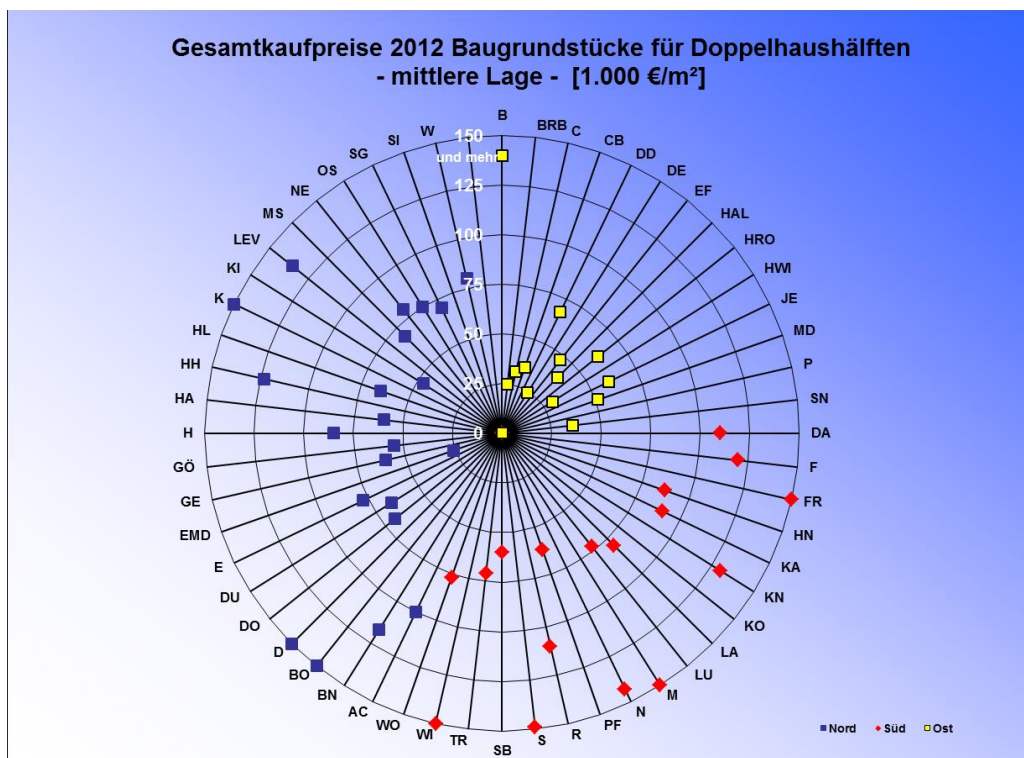


Abb. 8: Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke für Doppelhaushälften

Preise für bebaute Immobilien

Aus der Vielzahl möglicher Objektarten wurden unter Berücksichtigung der vor der Wiedervereinigung in den Regionen abweichenden Rechtsverhältnisse und Baugewohnheiten 2 Repräsentanten für neue und 3 Repräsentanten für gebrauchte Immobilien ausgewählt. In Tabelle 12 sind jeweils durchschnittliche, auf den m² Wohnfläche bezogene Gesamtkaufpreise (Boden zuzüglich Gebäude) angegeben; die Daten beziehen sich auf Objekte mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Wohnlage des jeweiligen Stadtgebiets. Als Randbedingungen werden in der Regel eingehalten:

Neue Immobilien:

- Typische Doppelhaushälften oder Reihendhäuser im Volleigentum, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen
- Typisches Wohnungseigentum, Wohnfläche von 60 bis 100 m², Erstbezug bzw. Bauvorhaben ohne Berücksichtigung von Eigenleistungen

Gebrauchte Immobilien:

- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140 m²
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr 1950 bis 1974, Wohnfläche 60 bis 100 m², keine Differenzierung nach der Art der Entstehung des Wohnungseigentums
- Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung), Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 60 und 100 m²

In den an der Untersuchung teilnehmenden Städten wiesen die bebauten Immobilien zum Teil sehr unterschiedliche Wohnflächen auf. Angegeben sind für die Regionen jeweils die Mediane. Die jährlichen Veränderungen der Mediane bewegen sich in engen Grenzen von in der Regel wenigen Quadratmetern.

Tabelle 11: Durchschnittliche Wohnflächen bebauter Immobilien [m²] im Jahr 2012 (Mediane)

Objektart	Region	NORD	SÜD	OST
Neue Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		134	135	124
Wohnungseigentum		91	84	88
Gebrauchte Immobilien				
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus		115	118	113
Wohnungseigentum Weiterverkauf		72	72	62
Wohnungseigentum Umwandlung		71	72	64

Die Abbildungen 9 bis 13 zeigen die unterschiedlichen Preisniveaus in den Regionen und Städten. Angegeben sind hier die Durchschnittspreise für neue beziehungsweise gebrauchte Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser sowie für unterschiedliche Kategorien des Wohnungseigentums.

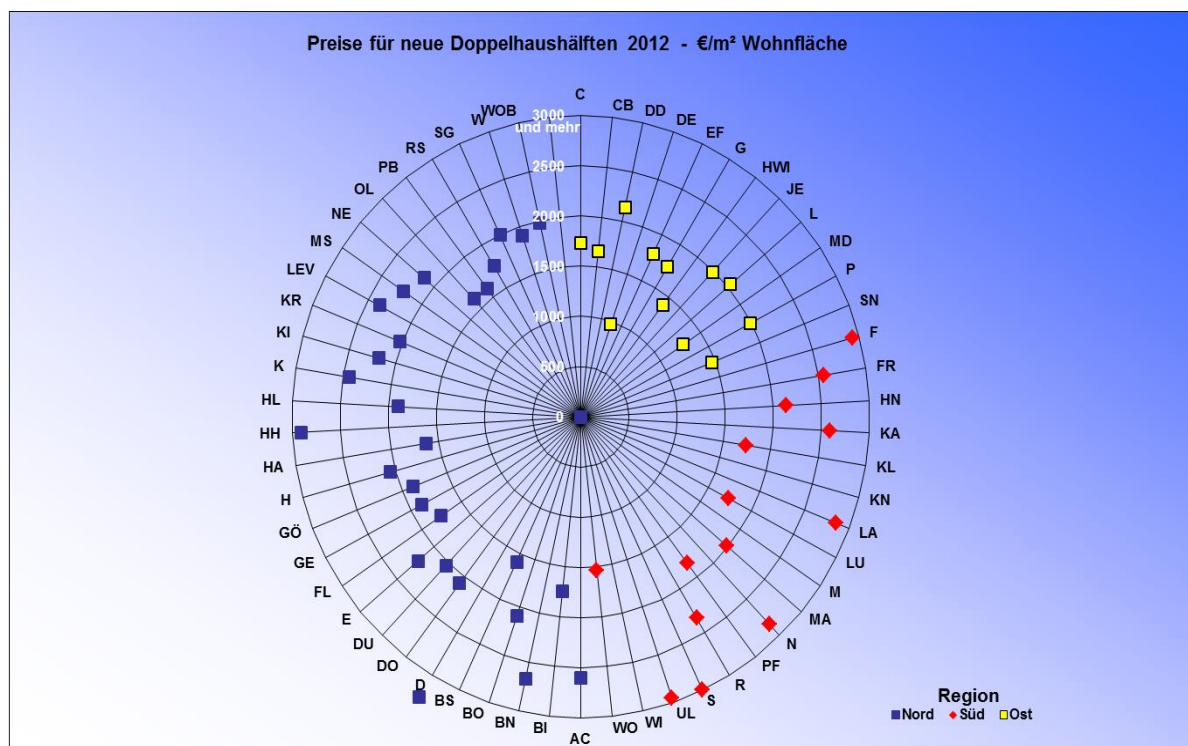


Abb. 9: Preise für neue Doppelhaushälften

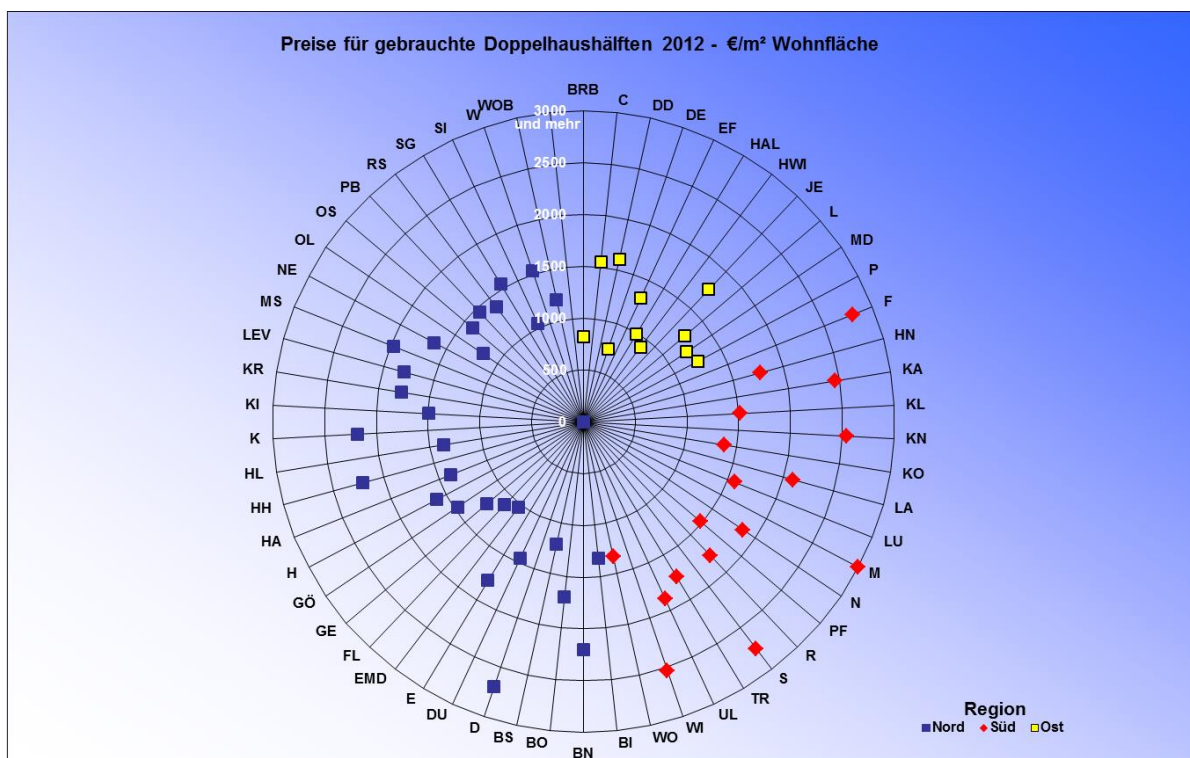


Abb. 10: Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Tabelle 12 : Typische Durchschnittspreise 2012

Stadt	Kür- zel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/ m²		Neue Immobilien €/ m² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/ m² Wohnfläche		
			Grund- stücke für DHH oder REH	Grund- stücke für WE	DHH/REH 1)	WE 2)	DHH/REH 1)	Weiter- verkauf	Um- wand- lung
			Gesamtkauf- preis [€]	Typ. BRW [€/ m²]	[€/ m²]	[€/ m²]	[€/ m²]	[€/ m²]	[€/ m²]
Region NORD									
Aachen	AC	236,4	100.000	450	2.600	2.900	--	--	--
Bielefeld	BI	326,9	--	220	1.748	2.099	1.321	837	1.250
Bochum	BO	362,3	150.000	230	2.090	2.290	1.700	1.040	--
Bonn	BN	305,8	117.000	310	2.668	2.858	2.198	1.454	1.272
Braunschweig	BS	242,5	--	210	1.590	2.282	1.209	929	1.142
Dortmund	DO	571,1	69.000	260	2.085	2.283	--	--	--
Duisburg	DU	488,5	66.000	190	2.041	2.069	1.448	833	974
Düsseldorf	D	586,3	150.000	845	3.259	3.260	2.698	1.536	1.359
Emden	EMD	49,8	26.000	55	--	2.276	1.040	481	--
Essen	E	566,2	78.000	310	2.216	2.525	1.788	1.034	1.139
Flensburg	FL	82,3	--	95	1.754	--	1.105	924	809
Gelsenkirchen	GE	258,8	60.000	175	1.871	2.036	1.227	653	1.037
Göttingen	GÖ	115,8	55.000	200	1.876	2.396	1.470	948	--
Hagen	HA	187,9	60.000	120	1.630	2.180	1.375	825	1.020
Hamburg	HH	1.706,7	123.000	407	2.911	3.859	2.208	1.994	--
Hannover	H	506,4	85.000	270	2.055	3.295	1.602	1.127	1.616
Kassel	KS	190,8	--	--	--	2.128	--	924	820
Kiel	KI	235,8	47.000	160	2.178	2.410	1.497	1.302	1.399
Köln	K	1.005,8	180.000	410	2.443	3.060	2.180	1.578	2.097
Krefeld	KR	222,2	--	230	2.020	2.300	1.780	1.070	--
Leverkusen	LEV	159,0	135.000	265	2.370	2.240	1.800	1.100	--
Lübeck	HL	210,3	65.000	140	1.903	2.266	1.364	961	--
Münster	MS	289,6	69.000	420	2.228	2.896	1.971	1.492	2.907
Neuss	NE	150,6	80.000	310	2.137	2.839	1.635	1.103	1.276
Oldenburg	OL	157,3	--	250	1.615	2.249	1.173	1.124	--
Osnabrück	OS	153,7	75.000	220	--	1.956	1.401	832	--
Paderborn	PB	142,4	--	--	1.602	2.150	1.456	776	1.328
Remscheid	RS	110,7	--	155	1.750	--	1.390	900	990
Siegen	SI	99,2	--	100	--	2.320	1.043	1.010	--
Solingen	SG	155,3	70.000	230	1.999	2.318	1.552	966	1.016
Wolfsburg	WOB	120,0	--	130	1.974	1.642	1.204	854	--
Wuppertal	W	342,7	80.000	195	1.900	2.390	1.540	883	1.023
Region SÜD									
Augsburg	A	267,8	--	400	--	2.900	--	--	--
Darmstadt	DA	143,5	110.000	--	--	3.293	--	1.655	1.592
Frankfurt (M.)	F	667,9	120.000	541	2.929	3.469	2.795	1.766	1.879
Freiburg	FR	209,6	234.000	410	2.560	3.627	--	--	--
Heidelberg	HD	146,8	--	--	--	--	--	--	--
Heilbronn	HN	116,1	86.973	340	2.135	2.671	1.774	1.231	1.422
Kaiserslautern	KL	96,3	--	--	1.741	1.855	1.511	795	1.025
Karlsruhe	KA	289,2	90.000	357	2.593	2.694	2.457	1.639	1.447
Koblenz	KO	107,8	--	--	--	2.480	1.380	996	--
Konstanz	KN	77,8	130.000	500	3.267	3.183	2.540	2.196	2.193
Landshut	LA	63,5	80.000	350	2.850	3.270	2.100	1.380	--
Ludwigshafen	LU	157,6	73.000	220	1.740	2.500	1.570	1.055	1.170
Mannheim	MA	290,1	--	--	1.982	2.387	--	--	--
München	M	1.348,3	380.000	1.520	4.695	4.800	4.283	2.828	2.621

Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung
Immobilienmarkt 2012 in großen deutschen Städten

Nürnberg	N	486,3	143.000	410	2.846	2.989	1.858	1.293	1.803
Stadt	Kürzel	Einwohner in Tausend	Typische Baulandpreise €/ m ²		Neue Immobilien €/ m ² Wohnfläche		Gebrauchte Immobilien €/ m ² Wohnfläche		
			Grundstücke für DHH oder REH ⁰	Grundstücke für WE	DHH/REH ¹⁾	WE ²⁾	DHH/REH ¹⁾	Wohnungseigentum Weiterverkauf	Umwandlung
			Gesamtkaufpreis [€]	Typ. BRW [€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]
Pforzheim	PF	114,4	62.000	257	1.831	2.519	1.484	1.363	1.144
Regensburg	R	135,4	110.000	470	2.333	3.310	1.775	1.662	1.629
Saarbrücken	SB	175,9	60.079	--	--	2.015	--	980	--
Stuttgart	S	585,9	149.000	619	3.042	3.153	2.748	1.821	1.849
Trier	TR	105,7	71.000	220	--	2.876	1.745	1.424	1.496
Ulm	UL	116,8	--	376	2.954	3.181	1.884	1.416	--
Wiesbaden	WI	269,1	165.000	320	3.606	3.189	2.533	1.875	1.750
Worms	WO	79,2	77.000	--	1.537	1.930	1.334	923	1.010
Region OST									
Berlin	B	3.292,4	140.000	340	--	--	--	--	--
Brandenburg	BRB	71,6	25.000	50	--	1.686	820	--	--
Chemnitz	C	240,3	32.000	85	1.733	1.648	1.552	645	1.488
Cottbus	CB	100,0	35.000	--	1.656	1.668	--	827	794
Dessau	DE	86,0	24.000	65	976	--	742	462	--
Dresden	DD	512,4	67.700	110	2.136	2.455	1604	1.154	1929
Erfurt	EF	200,9	47.390	131	1.787	2.448	1313	--	--
Frankfurt (O.)	FF	59,1	--	--	--	1.449	--	--	--
Gera	G	96,1	--	66	1.746	--	--	307	--
Halle (Saale)	HAL	229,2	40.000	120	--	--	985	467	620
Jena	JE	105,7	60.000	--	1.990	2.237	1757	1.234	--
Leipzig	L	503,0	--	--	2.040	2.575	1282	--	--
Magdeburg	MD	228,1	51.100	99	1.287	2.420	1201	249	594
Potsdam	P	156,0	--	220	1.996	3.470	1250	1.103	--
Rostock	HRO	200,3	62.000	130	--	--	--	--	--
Schwerin	SN	91,3	36.000	85	1.464	1.355	--	--	--
Wismar	HWI	42,5	30.000	80	1.402	1.804	907	--	--
¹⁾ Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser ²⁾ Wohnungseigentum ³⁾ Preisangabe für Grundstücke im frei finanzierten Mietwohnungsbau ⁴⁾ Erstverkauf nach Umwandlung, komplett saniert/modernisiert -- keine Angabe Einwohnerzahlen beziehen sich in der Regel auf den 31.12.2012									

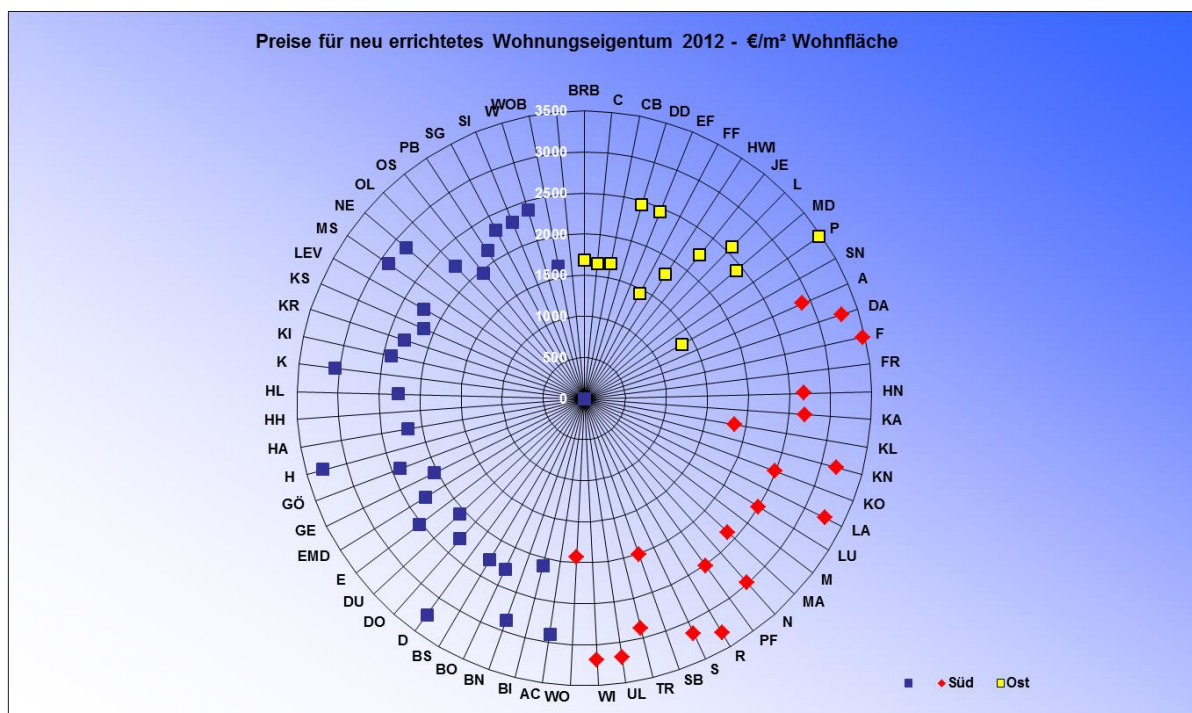


Abb. 11: Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum

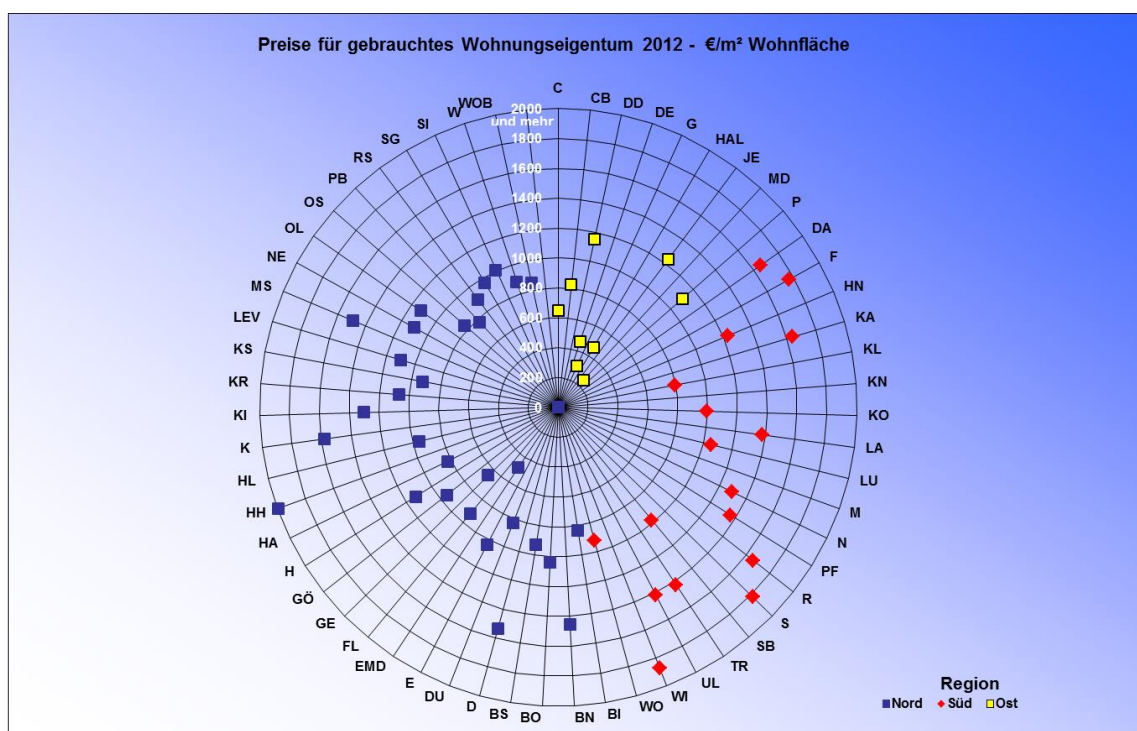


Abb. 12: Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

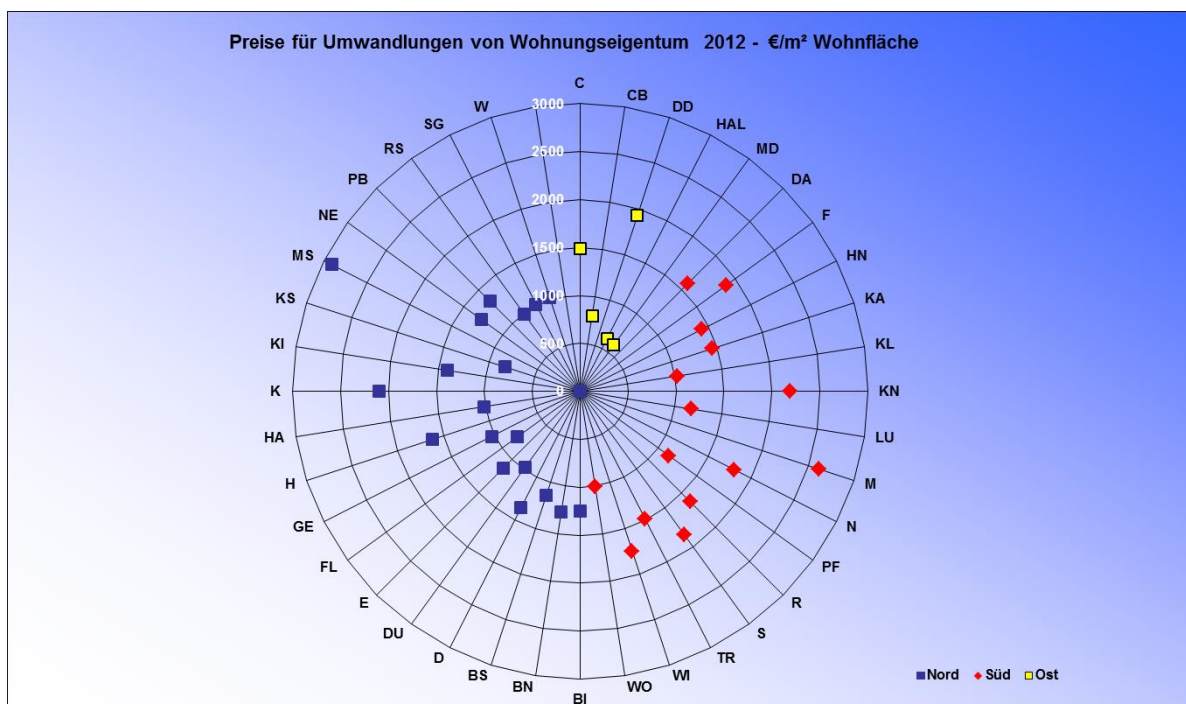


Abb. 13: Preise für umgewandeltes Wohnungseigentum

Anregungen zu dieser Untersuchung sind willkommen.

Email-Adresse: wolfgang.schaar@amt68.essen.de

Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar
Stadt Essen